

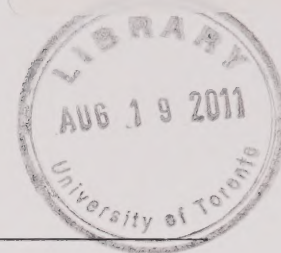
CA20N
XC21
-M76

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

Government
Publications



STANDING COMMITTEE ON PUBLIC ACCOUNTS

MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

(Section 3.08, 2010 Annual Report of the Auditor General of Ontario)

2nd Session, 39th Parliament
60 Elizabeth II

Library and Archives Canada Cataloguing in Publication Data

Ontario. Legislative Assembly. Standing Committee on Public Accounts

Municipal Property Assessment Corporation (Section 3.08, 2010 Annual report of the Auditor General of Ontario)

Text in English and French on inverted pages.

Title on added t.p.: Société d'évaluation foncière des municipalités (Rapport annuel 2010 du vérificateur général de l'Ontario, section 3.08).

Also available on the Internet.

ISBN 978-1-4435-6057-3

1. Ontario. Municipal Property Assessment Corporation—Auditing. 2. Tax administration and procedure—Ontario—Evaluation. 3. Tax assessment—Ontario—Evaluation. I. Title. II. Title: Société d'évaluation foncière des municipalités (Rapport annuel 2010 du vérificateur général de l'Ontario, section 3.08)

HJ4293.O7 O56 2011

352.4'421309713

C2011-964012-0E

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

The Honourable Steve Peters, MPP
Speaker of the Legislative Assembly


Sir,

Your Standing Committee on Public Accounts has the honour to present its Report and commends it to the House.

A handwritten signature in cursive script that reads "Norman Sterling".

Norman W. Sterling, MPP
Chair

Queen's Park
May 2011



Digitized by the Internet Archive
in 2022 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761114686215>

STANDING COMMITTEE ON PUBLIC ACCOUNTS

MEMBERSHIP LIST

2nd Session, 39th Parliament

NORMAN W. STERLING
Chair

PETER SHURMAN
Vice-Chair

WAYNE ARTHURS

AILEEN CARROLL

FRANCE GÉLINAS

JERRY J. OUELLETTE

DAVID RAMSAY

LIZ SANDALS

DAVID ZIMMER

Trevor Day
Clerk of the Committee

Susan Viets
Research Officer

CONTENTS

PREAMBLE	1
Acknowledgments	1
OVERVIEW	1
Auditor's Objective	1
Background	2
Overview	2
Market Value	2
Property-tax Assessments Cycle	3
ISSUES RAISED IN THE AUDIT AND BEFORE THE COMMITTEE	3
Assessed Values of Residential Properties	3
Is the Sale an Open Market Sale?	4
Market Value Assessment-to-Sale Price Ratio	4
Future Sales Validation: Physical Inspection and Sales	
Questionnaires	5
Building and Occupancy Permits	6
Association of Municipalities of Ontario (AMO)	7
Adding New Assessment to the Property Assessment Rolls	7
Requests for Reconsideration and Assessment Review Board Appeals	9
Inspections	10
Property Inspection Cycle	10
Inspector Workloads	10
Quality of Inspections Performed	12
Expenditures	13
Acquisition Process for Goods and Services	13
Travel, Meals and Hospitality	14
CONSOLIDATED LIST OF COMMITTEE RECOMMENDATIONS	15

PREAMBLE

The Auditor General (Auditor) found that in about one in eight cases he examined, a property's assessed value in Ontario differed from its sale price by more than 20%. This was a key finding of his audit report on the Municipal Property Assessment Corporation (MPAC). The Auditor focused on MPAC residential property assessments, which are mass appraisals using a computerized analysis that estimates a property's market value based on recent sales of comparable properties in the same market area. While the Auditor acknowledged this process is not an exact science, he said that individual property owners expected their assessed value to closely approximate market value.

In March 2011 the Standing Committee on Public Accounts held public hearings on the Auditor's report. Senior officials from the Ministry of Finance (Ministry) and MPAC participated in the hearings. (For a transcript of the Committee proceedings please see Committee *Hansard*, March 9, 2011.) The Committee endorses the Auditor's findings and recommendations and presents its findings, views, and recommendations in this report. The Committee requests that MPAC provide the Committee Clerk with written responses to the recommendations within 120 calendar days of the tabling of the report with the Speaker of the Legislative Assembly, unless otherwise specified in a recommendation.

Acknowledgments

The Standing Committee on Public Accounts extends its appreciation to officials from the Ministry of Finance and the Municipal Property Assessment Corporation for their attendance at the hearings. The Committee also acknowledges the assistance provided during the hearings and report writing deliberations by the Office of the Auditor General, the Clerk of the Committee, and staff in the Legislative Research Service.

OVERVIEW

Auditor's Objective

The Auditor's objective was to assess whether MPAC has adequate systems and procedures in place to ensure that:

- the assessment rolls it provides to municipalities are complete, accurate, and based on up-to-date information about individual properties; and
- all costs incurred are prudent in the circumstances with due regard for economy and efficiency.

Background

Overview

The Auditor noted that Ontario municipalities collected more than \$20 billion in property tax during 2008 (\$14 billion levied by municipalities and \$6 billion collected on behalf of school boards). Property tax is calculated by multiplying a property's assessed market value by the applicable tax rate. (The latter is the sum of a municipality's tax rate plus the education tax rate set by the province.) In 1998 the province transferred responsibility for assessing the current market value for properties from the Ministry of Finance to the Ontario Property Assessment Corporation, later renamed the Municipal Property Assessment Corporation. The Auditor noted that in 2009 MPAC expenditures totalled \$185.5 million, compared to \$156.3 million in 2005.

The Auditor also noted that for a municipality, the most critical aspect of the assessment roll is the total assessed market value of all residential properties within its borders because this figure is the primary determinant of the tax rate. If the total value of residential properties drops, a municipality must usually raise the tax rate to raise the total tax income it requires. He added that the distribution of the total assessed market value among all residential properties matters most to property owners because it is their individual assessed market value that determines residential property taxes that each must pay.

Under the *Municipal Property Assessment Corporation Act, 1997* and the *Assessment Act*, MPAC's primary responsibility is to prepare annual assessment rolls for municipalities, localities, and non-municipal territories. The rolls include the current value of land and buildings liable to taxation, defined under the *Assessment Act* as "the amount of money [a property], if unencumbered, would realize if sold at arm's length by a willing seller to a willing buyer," more commonly referred to as a property's market value.

The MPAC President said that both the accuracy of assessed value for any single property and the equitable assessment of similar properties are crucial for correct allocation of property taxes. MPAC currently assesses more than 4.8 million properties every four years, including about 4.4 million residential properties. In non-assessment update years it prepares about one million property assessment notices a year, for example, for new properties that have just been occupied or for properties where renovations, additions or demolitions have changed a property's market value.

Market Value

The MPAC President said that it is important to recognize that market value is a range of values, not a single number. Sellers set an asking price for a property and establish a minimum price they would accept. Similarly potential buyers set an ideal purchase price as well as a maximum purchase price they are willing to pay. The most likely price between a willing buyer and a willing seller under these conditions lies between the seller's minimum value and the buyer's maximum

value. According to the President, MPAC generally assesses properties in the middle of this range.

Property-tax Assessments Cycle

The Auditor noted that the Ministry of Finance (Ministry) establishes and oversees property-tax assessment policies; MPAC implements the policies. The Ministry intended to update current values annually beginning in 2005 but cancelled updates for the 2007 and 2008 tax years. The government decided on a four-year cycle for property-tax assessments, starting with the 2009 tax year, and to phase in market-value assessment increases over the four-year period. The MPAC Chair said that MPAC is one of the largest assessment jurisdictions in the world, is seen internationally as a leader and model, and has had the accuracy of its models for assessing property confirmed by independent reviews.

Stakeholder Views of MPAC

Both the Auditor and the MPAC Chair added that the Association of Municipalities of Ontario (AMO) has said that municipalities are generally pleased with assessment roll information provided by MPAC. MPAC indicated that property taxpayers have accepted MPAC's assessments more than 97% of the time. An Ipsos Reid survey commissioned by MPAC in late 2010 indicated that almost 80% of property owners who contacted MPAC were satisfied with customer service; almost 85% of municipalities rated their overall satisfaction with the assessment rolls and tax files as "very good" to "good"; and over 95% of MPPs, school board officials and provincial ministry officials rate their overall experience with MPAC as "satisfied." The MPAC Chair also said that MPAC accepted all of the Auditor's recommendations for improvement.

ISSUES RAISED IN THE AUDIT AND BEFORE THE COMMITTEE

Assessed Values of Residential Properties

The Auditor noted that MPAC receives a copy of each Land Transfer Tax statement (hence information about property sales) registered by Ontario's Land Registry Offices. MPAC compares properties through its computerized Integrated Property System, which has an extensive database of property attributes.

He said that MPAC believes it meets its objectives if the overall average difference between assessed values and actual selling prices of all residential properties in an area is less than 10%. The Auditor expressed concern that significant variances can still occur with respect to individual property assessments because MPAC lacks up-to-date accurate data from recent property inspections for many properties and accordingly the assessment may not reflect the physical characteristics of the property at the time of sale.

The Auditor reviewed a sample of 11,500 sales, comparing the properties' sale prices against assessed market value and found 1,400 properties where the assessed market value differed from the sales price by more than 20%. Just under half of the 1,400 sold for more than 20% above assessed value and just over half

sold for more than 20% below. In many cases, the difference was substantial. The Auditor also concluded that MPAC does not investigate the circumstances surrounding property sales that are significantly different than the assessed value in a timely manner. The Auditor recommended that MPAC formally establish a threshold above which these differences must be investigated within a reasonable period of time and where warranted, the property's assessed market value adjusted accordingly.

Is the Sale an Open Market Sale?

The MPAC President agreed that MPAC must investigate such large sale variances in a more timely manner and when such a sale occurs, must determine whether it is an open market sale. He said that distress sales, or sales to a friend or relative, can lead to a sale price lower than the property's current market value. If this is not disclosed on a Land Transfer Tax statement, MPAC must send out a questionnaire or visit the property and/or talk to the owner to obtain the information.

He said that MPAC provided the Auditor with a number of sales that had been incorrectly identified as open market sales. Having investigated 1,307 of the 1,400 sales noted in the Auditor's report, MPAC confirmed that 25% of those where the price was below assessed value were sales between family members, distress sales or abutting-neighbour sales. He cited a "natural randomness" to prices in the real estate market, depending on the motivation of the buyers and sellers, adding that sale prices above assessed value often resulted from new construction or a change to a property that was not reflected in the assessment prior to the sale. In most of these cases assessed value would have been adjusted upon completion of construction and receipt of occupancy information. Sometimes, improvements had been made to a property without a building permit. The sale would have been MPAC's only trigger to investigate.

MPAC's investigation of the 1,307 properties resulted in no change in the assessed value of 720; a reduction by a median amount of \$14,250 (about 8%) for 126 assessments; and, an increase by a median amount of \$41,000 (16%) for 461 assessments. These results were consistent with those from previous sales investigations. MPAC measures the assessment-to-sale ratio, which indicates variances, was aware of variances for the 1,400 sales flagged by the Auditor and admitted it should have conducted a more timely review of those sales.

Market Value Assessment-to-Sale Price Ratio

MPAC defined the assessment-to-sale ratio cited above as its calculation for the relationship between the assessed amount and the actual sale value of a property, as sold in a base year. The closer the ratio is to 1.0, the more accurate the assessment is. For residential and farm property, the international standard is to achieve a ratio of 0.9 to 1.1. MPAC's accuracy rate for 2008 was 0.99.; its coefficient of dispersion was 7.54% (the international standard is 15% or less).

Future Sales Validation: Physical Inspection and Sales Questionnaires

MPAC receives a nightly feed of sales information from the registry offices via Teranet. Information is generally updated within 10 days of receipt. For the next province-wide assessment update in 2012, MPAC will review sales from 2009 to 2011 and where warranted will investigate through means such as physical inspections and sales questionnaires.

Thresholds in each market area have been determined based on assessment-to-sales ratios to prioritize the level of sales investigation (MPAC scores local areas to statistically determine atypical sale prices). In each area, the greater the difference between the assessed value and the sale price, the higher the level of investigation. MPAC's first follow-up step will be a physical inspection, a sales questionnaire, or if the sales price is relatively close to the assessed value, a desk audit. In cases where the sales price is very close to the estimated value, no follow-up will be undertaken. MPAC is reviewing and updating its performance standards to ensure that sales are investigated in a timely manner.

MPAC is able to capture a sales snapshot in its system which illustrates circumstances at the time of sale. For example, a sale of a lot with a small house on it can be captured for use in valuation analysis, as a comparator for all the other small houses in the neighbourhood that might be purchased and then demolished (the real value of the sale being the value of the land). An MPAC website, AboutMyProperty, allows users to select 25 property data comparators, and is intended to promote transparency.

In the last assessment update MPAC analyzed more than 600,000 sales in over 130 market areas and found that the average sale and the average current value assessment (CVA) were remarkably similar.¹ While MPAC considers the sale price the best evidence, it must consider sales variances in determining a uniform value, consistently derived, for all properties, for example, on a particular street. Even when houses are unsaleable, as might be the case in a single industry town when its mill closes, MPAC estimates assessment values. MPAC would examine the town circumstances carefully, use sales information that reflected an economic event like a mill shut down, and consider expanding the number of years of sales information used in the assessment.

Committee Recommendation

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

- 1. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report to the Standing Committee on Public Accounts on when and how it will investigate significant variances between a property's sales price and its assessed value in a timely manner**

¹ According to MPAC for property assessment purposes, current value and assessed value are the same thing, internet site at http://www.mpac.ca/pages_english/property_owners/glossary_terms_market.asp, accessed on March 22, 2011.

and where warranted adjust the property's assessment accordingly. MPAC should provide the Committee with its most recently available data on the number and percentage of significant sale-to-assessed value variances flagged and information on the action taken.

Building and Occupancy Permits

According to the Auditor, municipalities provide MPAC with copies of issued building permits for possible inspection and reassessment of properties. He also said that MPAC often failed to conduct inspections within the statutory three-year limitation period for retroactively assessing a property. He cited relevant factors including the following:

- Only one of MPAC's 33 regional offices receives formal notification from its municipalities that building-permit work has been completed.
- As of December 31, 2009 nearly 18,000 residential permits totalling approximately \$5.1 billion had been issued more than three years ago.

The Auditor recommended that MPAC ask all municipalities in the province to provide it with formal notification when the work with respect to a building permit has been completed. He also recommended that MPAC inspect and reassess the market value of all such properties before statutory limits on retroactively collecting additional tax expire.

MPAC agreed that it must find better ways to obtain information from municipalities about completion of work on building permits and noted that it receives occupancy information from only 24 municipalities. An occupancy permit would be relevant for new home construction; a building permit might cover renovations. MPAC spends what it described as significant resources tracking the progress of building permits, many of which remain delayed or incomplete, and it is working with AMO to obtain information on building and occupancy permits.

Electronic Transfer of Permit Data

MPAC's goal is to receive all building permit information in a standard form and via electronic transmission. At the time of the hearings 270 municipalities transmitted permits electronically; leading municipalities also provided occupancy information electronically. MPAC said that it is trying to schedule receipt of the permit information on a monthly basis and that, for the most part, the 270 municipalities transmitting electronically are keeping to this schedule. Good quality building permit information helps inspectors determine whether work done aligns with permit information. MPAC would like permit information to include specifications such as:

- a description of the type of structure being built;
- the cost to build the structure; or

- the value of the renovation.

The permit application information enables MPAC to know where a building will be built and to forecast its own workload. It needs to know when a building is completed in order to conduct the final inspection. MPAC currently uses alternative sources of information, such as when the Electrical Safety Authority issues its approval of a property's electrical system, to help determine when building permit work is completed and ready for inspection.

Association of Municipalities of Ontario (AMO)

The MPAC Chair said that MPAC is developing a Memorandum of Understanding (MOU) with AMO to ensure that when municipalities issue building permits, and when the work is completed and the final inspection is done, the municipalities forward the information monthly. He added that under the ideal MOU all municipalities would agree to

- notify MPAC electronically when a municipality issues a building permit; and
- notify MPAC electronically when a municipality issues an occupancy permit.

The MPAC Chair noted the challenge in convincing all municipalities to undertake this system of notification. In some cases, inspectors may not be technologically savvy and prefer to submit paper reports, in bulk, once every six months, or once a year. Such envelopes of information require processing by MPAC data entry staff.

The MPAC Chair wants the municipal MPAC board representatives to help ensure that municipal partners understand MPAC's needs. The Chair said that he held meetings with both the AMO President and the Executive Director (Pat Vanini) and hoped to hold a joint board meeting with AMO in March 2011. He believes that an MPAC revenue plan that demonstrably and quickly returns revenue to municipalities would secure their agreement to a request for an increase (of 2%-3%) in annual dues that help fund MPAC operations.

Adding New Assessment to the Property Assessment Rolls

The MPAC President said that a key focus is adding assessment for new construction (or renovations) to the property tax rolls, that MPAC normally adds about \$20 billion in new property assessment each year, and that in 2010 it added a record \$28.4 billion. He also commented on the Auditor's observation that by the end of 2009 there were 18,000 permits outstanding that had been issued more than three years earlier. The MPAC President noted that in almost half those cases work had not been completed on permits and could not be added to the roll. While it currently takes 10-11 months for new assessments (for example for new subdivisions) to be added to assessment rolls, MPAC's target is within six months of occupancy. MPAC is able to make an assessment for the current year and the previous two years but believes it is in the interest of the taxpayer for the

assessment to be up-to-date in order for the taxpayer to avoid receiving a three-year tax bill.

The Committee asked for the value of forgone taxes caused by lack of timely information or MPAC's inability to conduct an accurate assessment. The MPAC President said if all those cases for the building permits cited by the Auditor where work was not completed were "totally at risk" that the cases would represent about 1% of the amount of assessment that MPAC would add annually to the assessment roll. (In 2010, for example, that would be 1% of 28.4 billion, or \$284 million.) He said the total value of the Ontario assessment roll was approximately \$1.7 trillion.

Committee Recommendation

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

2. **The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall provide the Standing Committee on Public Accounts with an update on MPAC's discussions with the Association of Municipalities of Ontario (AMO) and non-AMO members, including the City of Toronto, to obtain regular, timely, complete and accurate information on both completed building permits and occupancy/completion status reports issued by municipalities in Ontario. This information should include:**
 - data on how many municipalities are now providing MPAC with completed building permit information and how many are providing it with occupancy/completion status information;
 - a list that identifies those municipalities with property counts greater than 5,000 that have not submitted information about building permits within six months of the work having been completed;
 - a list that provides the names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that have not submitted occupancy/completion status information within three months of the permit having been issued;
 - a list that provides the names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that did not submit the building permit and occupancy/completion status information; and
 - an update on whether municipalities report in a standardized way, with the level of detail requested by MPAC.

MPAC should annually publish on its website the lists of names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that were delayed in submitting the information as noted above and the names of municipalities that did not submit the information.

Requests for Reconsideration and Assessment Review Board Appeals

The Auditor noted that a Request for Reconsideration (RfR) of a residential property may be filed only by the property owner or his/her legal representative. RfR property reviews are conducted by MPAC's valuation-review specialists. The Auditor said property owners filed approximately 138,000 RfRs in 2009, equal to about 3% of the total number of residential properties.

He noted that for the 2006 to 2008 tax years, one in four RfR files reviewed had no documentation to support the outcome of the review, though RfR documentation had improved in 2009. The Auditor recommended that MPAC establish mandatory requirements for conducting and documenting RfRs; and on a sample basis, conduct and document managerial file reviews of all RfRs, including those that result in no assessment changes, to ensure compliance with suggested requirements for conducting an RfR.

MPAC said that it had conducted a review of the 3% of cases (cited by the Auditor) that had requested a review and that following the MPAC review, approximately 40% of that 3% had received an assessment reduction. In about half of those cases, reductions resulted from missing or out-of-date data in MPAC's files; the other half resulted from further reviews or local market adjustments. MPAC said that over the years the number of assessment complaints has declined significantly.

MPAC cited a number of appeals and RfR improvements since 2008 including changes to the appeals and RfR process for residential, farm and managed forest property owners. Previously those appeals had to be filed by March 31; now these property owners may appeal an RfR decision up to 90 days after receipt of an RfR decision. Additionally, according to MPAC, the Assessment Review Board introduced new rules for evidence exchange before a hearing and has been constricted in adjusting a value. Adjustments must be based on accuracy and equity. The equity stipulation had been removed from the *Assessment Act* but has been restored.

The MPAC President also noted that since 2008, in cases where there has been an adjustment made for an RfR on appeal, MPAC provides an attachment to the assessment notice and update indicating the year of the RfR, whether it was carried forward, and if not, why it was not carried forward. MPAC also now has policies in place to ensure that managers provide and document oversight for RfR decisions.

Committee Recommendation

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

3. **The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall provide the Standing Committee on Public Accounts with information on the results of managerial file reviews conducted since the audit.**

Inspections

Property Inspection Cycle

According to the Auditor, MPAC established an inspection cycle in 2007 requiring that every property be inspected at least once every 12 years – a longer cycle than in many other jurisdictions and significantly longer than the four to six year cycle recommended by the International Association of Assessing Officers. Referring to 2009 data, he said that MPAC was unable to provide accurate or meaningful information about the number of property inspections completed. The Auditor recommended that MPAC require that each regional office select annually some properties for an inspection, based on the risk of under- or over-assessment, with a view to working toward meeting its 12-year inspection cycle. The Auditor also recommended that MPAC maintain accurate and meaningful information with respect to the number and type of inspections completed.

The MPAC President said that both the timing of sales investigations and adding assessments to the roll have impacted inspection cycles and that every assessment jurisdiction is challenged in this regard. He belongs to the Canadian Directors of Assessment and is not aware that any jurisdiction in Canada is now on a fixed cycle. Nor is he aware of any assessment jurisdiction that is able to achieve the four to six year cycle recommended by the International Association of Assessing Officers. He said this would be a very expensive undertaking.

British Columbia, with approximately 1.9 million properties, faces challenges in keeping its property data up to date. In Saskatchewan, legislation that set a specific inspection cycle was repealed because it could not be achieved. The MPAC President said that the goal of an inspection is to make sure that MPAC's information about individual properties is correct and that MPAC is already undertaking actions to increase productivity and accelerate its inspection cycle.

Significant growth in Ontario is one factor impacting the inspection cycle as MPAC has focused on new growth, and on RfRs and appeals. MPAC has allowed those issues to take priority over targeting unique properties that would actually result in an improved inspection cycle. MPAC is currently looking at additional staffing and different ways to confirm information related to permits.

As for an accurate count of property inspections, MPAC explained that an inspection may require an inspector to visit a property numerous times and that those visits end up being counted as separate inspections. MPAC believes such multiple count cases represent 15% of its total inspections. MPAC has reviewed how it records the information and is now ensuring that it only counts the number of individual properties inspected.

Inspector Workloads

The Auditor said that MPAC's informal guideline is for inspectors to complete between five and 11 inspections per day but he found that in practice (for the offices that he visited) the average number was five, and as low as three. A rate of five per day would result in an inspection cycle of approximately 18 years. The

Auditor added that the total number of inspectors peaked at approximately 320 in 2007 and had declined to about 230 by April 2010. He recommended that MPAC regularly monitor and assess the productivity of inspectors and oversee the success of each regional office in meeting the 12-year inspection-cycle. MPAC said that its overall inspection rate was 4.1 inspections per day. The rates per inspector can vary according to circumstances. For example, an inspector working in Northern Ontario may need to travel vast distances between properties in comparison with an inspector working in a Toronto subdivision. MPAC is now addressing the issues of work allocation across the province.

The MPAC President said that the number of 320 inspectors in 2007 cited by the Auditor included about 50 contractors used that year, with board approval, to improve the inspection rate. In following years the number dropped, to 270, and then lower. With the addition of 20 inspectors, MPAC is back up to 250 inspectors. When the Auditor conducted his audit, there were vacant inspector positions because of a reallocation of staff to other types of work such as processing RfRs. The MPAC Chair said that the board has ultimate responsibility for staffing issues and added “it looks like where we cut, maybe we need to put people back.”

In addition to adding property inspectors back, in 2010 MPAC introduced hand-held computing devices for recording data related to new construction in a number of its offices. This enables on-site electronic capture of property information with automated uploading and updating of data to MPAC’s central system. Nine more offices, which account for approximately 80% of all new construction in Ontario, will move to the hand-held system in 2011. MPAC has established detailed inspection work plans for each of its offices. Uniform reporting requirements for inspectors should assist in compiling and monitoring performance data.

The MPAC President noted limitations with physical inspections. Increasingly people are not at home during the day, making it difficult to verify interior property information, such as whether a home has a finished basement. MPAC is examining alternate means of verifying the physical characteristics of a property, such as phone surveys, mail-out questionnaires, and satellite and street imagery. MPAC expects such measures to assist it in reaching its 12-year inspection cycle target, and would manage their cost within existing budgets. While the estimated cost for the 20 new inspectors is between \$1 – 1.5 million, savings would accrue from other measures such as obtaining information from satellite imagery instead of an actual site visit. The MPAC President noted that one challenge will be ensuring that standards are maintained and that the assessment is right.

Risk-based Inspections

MPAC flags areas that are at high risk for inspection, such as areas with a high rate of appeals with older housing stock that MPAC has not been inspecting. MPAC will then target all of the properties in the neighbourhood (rather than one property on one block and another, three blocks over) in order to ensure that

everyone in the neighbourhood is treated in the same way. MPAC also tries to ensure that it is equitable in its dealings among all of the 444 municipal partners who help pay for MPAC's budget.

Quality of Inspections Performed

The Auditor noted that there are supposed to be two distinct quality-control processes for inspections that do result in a change to assessed value:

- Every inspection file must receive a supervisory review and approval by another inspector in the regional office.
- A corporate quality-control unit reviews a small sample of inspection files and re-inspects the subject property.

The Auditor recommended that MPAC ensure that supervisory reviews of inspection files are properly completed and adequately documented as required and that it include some inspection files that did not result in a change to a property's assessed value in its review process.

The MPAC President said that MPAC has a good quality control function at head office (the Auditor noted that corporate-level reviews were adequately documented but cited issues at the field office level). He said that, as pointed out by the Auditor, MPAC needs to introduce better process controls, better quality measurements, more audits, and to follow-up in cases of deficient work, focusing in particular on field offices.

Committee Recommendation

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

- 4. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report back to Standing Committee on Public Accounts on what progress is being achieved in meeting MPAC's targeted 12-year inspection cycle following the addition of 20 inspectors. MPAC should specify**
 - its most recently available data on the average number of inspections carried out per inspector per day and the current length of the inspection cycle;
 - how it is ensuring that inspections are primarily carried out based on the risk of under- or over-assessment;
 - whether its inspection cycle is being demonstrably shortened by the increasing use of hand-held computing devices, satellite imagery, phone surveys and other such measures; and
 - what measures it has introduced to ensure that there is a high quality field office review of inspection files.

Expenditures

The Auditor noted that MPAC's policies for procuring goods and services, and its travel, meals, hospitality and other miscellaneous expenses were generally reasonable but added that his review of goods and services expenditures indicated that MPAC did not comply with good business practices or with its own mandatory policies and procedures. He also said that MPAC's requirements for contracting, processing payments to consultants and contractors, and contractor evaluations were either non-existent or largely ineffective.

The MPAC President said that MPAC has significantly strengthened its policies for acquiring goods and services and is following the direction received from the government with respect to procurement, as well as travel, meals and hospitality. It is also taking a number of steps to ensure compliance, including employee training and audit checks.

Acquisition Process for Goods and Services

Breaches of MPAC's competitive acquisition requirements found by the Auditor included the following:

- no evidence of competitive acquisition as required by corporate policy for almost half of the acquisitions; and
- inadequate documentation for over half the acquisitions competitively acquired. For example, a multi-year contract with a potential value of over \$450,000 was awarded to a vendor who scored zero in all selection criteria and was the lowest-rated bid. The rationale for selecting this vendor was not documented.

MPAC said that it began tightening its procurement processes in 2008 when it hired a procurement manager with appropriate educational credentials. MPAC then began building a new policy framework, created a new accountability framework, a new delegation of authority, and in January 2010, introduced a new enterprise planning system that automated a number of business practices and processes.

MPAC managers have been trained on a new procurement policy, which is aligned with the province's, and is posted on the MPAC website. One of the procurement manager's key performance indicators is to have a 100% compliance rate. MPAC believes that these measures have significantly tightened its processes and will prevent the kinds of activities identified by the Auditor from reoccurring.

MPAC has improved the documentation process since then, to promote transparency and align with the Ontario government's procurement policy. When it hires a contractor, MPAC obtains multiple candidates from at least three agencies. The preferred candidate is selected on the basis of skill and price. In 2010 MPAC re-tendered all of its contracts and established a new vendor-of-record list, which will be in place for three years.

Travel, Meals and Hospitality

The Auditor reviewed a wide variety of travel, meals, hospitality and other expenses and noted a number of questionable expense claims. For example, the Auditor noted that staff members were reimbursed on numerous occasions for hotel accommodations within close proximity to their normal place of work, a violation of MPAC's employee expense policy. He also said that the validity of one-quarter of the claims for the use of a personal vehicle could not be substantiated. MPAC maintains a fleet of 12 boats; two were not used at all during 2009 and five were used less than 10 days during the year. One of the Auditor's recommendations was that MPAC adopt more rigour in enforcing its travel, meals, and hospitality policies.

MPAC said that it has strengthened its travel, meals, and hospitality policy beyond what the government requires. It has tried to establish specific guidelines for managers for on-site and off-site business meetings. MPAC's motor vehicle policy encourages all staff to use one of its 218 fleet vehicles. If a fleet vehicle is not available the next option is rental, followed by the option of personal vehicle use. Reimbursable claims totalled \$87,000 in 2010, down from a previous high of \$174,000. MPAC said it is experiencing a steady decline in the number of personal claims. It is emphasizing accuracy in maintenance of vehicle logbooks and is examining ways to automate the logging process.

MPAC said that some of the boats in its fleet are 10 - 20 years old. It added that 40,000 properties are situated on waterfront. MPAC is installing new GPS tracking devices on every boat, which will allow it to determine usage. If it finds under usage, it will redeploy those boats accordingly. MPAC said that these boats, typically 14 -16 feet with 20-horsepower motors, are low cost and make up a very small operational component of the budget.

Committee Recommendation

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

- 5. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report to the Standing Committee on Public Accounts on what oversight process it now has in place to ensure its revised procurement, and travel, meals and hospitality policies are actually being followed by MPAC staff.**

CONSOLIDATED LIST OF COMMITTEE RECOMMENDATIONS

The Standing Committee on Public Accounts requests that the Municipal Property Assessment Corporation provide the Committee Clerk with a written response to each of the Committee's recommendations within 120 calendar days of the tabling of the report with the Speaker of the Legislative Assembly, unless otherwise specified in a recommendation.

The Standing Committee on Public Accounts recommends that:

1. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report to the Standing Committee on Public Accounts on when and how it will investigate significant variances between a property's sales price and its assessed value in a timely manner and where warranted adjust the property's assessment accordingly. MPAC should provide the Committee with its most recently available data on the number and percentage of significant sale-to-assessed value variances flagged and information on the action taken.

2. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall provide the Standing Committee on Public Accounts with an update on MPAC's discussions with the Association of Municipalities of Ontario (AMO) and non-AMO members, including the City of Toronto, to obtain regular, timely, complete and accurate information on both completed building permits and occupancy/completion status reports issued by municipalities in Ontario. This information should include:

- data on how many municipalities are now providing MPAC with completed building permit information and how many are providing it with occupancy/completion status information;
- a list that identifies those municipalities with property counts greater than 5,000 that have not submitted information about building permits within six months of the work having been completed;
- a list that provides the names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that have not submitted occupancy/completion status information within three months of the permit having been issued;
- a list that provides the names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that did not submit the building permit and occupancy/completion status information; and
- an update on whether municipalities report in a standardized way, with the level of detail requested by MPAC.

MPAC should annually publish on its website the lists of names of those municipalities with property counts greater than 5,000 that were delayed in submitting the information as noted above and the names of municipalities that did not submit the information.

3. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall provide the Standing Committee on Public Accounts with information on the results of managerial file reviews conducted since the audit.

4. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report back to Standing Committee on Public Accounts on what progress is being achieved in meeting MPAC's targeted 12-year inspection cycle following the addition of 20 inspectors. MPAC should specify

- its most recently available data on the average number of inspections carried out per inspector per day and the current length of the inspection cycle;
- how it is ensuring that inspections are primarily carried out based on the risk of under- or over-assessment;
- whether its inspection cycle is being demonstrably shortened by the increasing use of hand-held computing devices, satellite imagery, phone surveys and other such measures; and
- what measures it has introduced to ensure that there is a high quality field office review of inspection files.

5. The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) shall report to the Standing Committee on Public Accounts on what oversight process it now has in place to ensure its revised procurement, and travel, meals and hospitality policies are actually being followed by MPAC staff.

3. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) fournit au Comité permanent des comptes publics de l'information sur les résultats des examens de dossiers effectués par les gestionnaires depuis la vérification.

4. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport sur les progrès réalisés vers l'atteinte de la cible consistant en un cycle d'inspection de 12 ans après l'embauche de 20 inspecteurs additionnels. La SEFM doit :

- fournir les données les plus récentes dont elle dispose sur le nombre moyen d'inspections par jour effectuées par les inspecteurs, et indiquer la durée actuelle du cycle d'inspection;
- préciser comment elle s'assure que les inspections effectuées sont principalement fondées sur le risque de sous-évaluation ou de surévaluation; indiquer si le cycle d'inspection peut être raccourci de façon démontrable par un recours accru aux appareils informatiques portatifs, à l'imagerie satellitaire, aux enquêtes par téléphone et à d'autres mesures similaires;
- préciser les mesures qu'elle a prises pour s'assurer que les bureaux locaux procèdent à des examens de haute qualité des dossiers d'inspection.

5. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport sur le processus de surveillance qui est en place à l'heure actuelle pour s'assurer que son personnel observe réellement ses politiques révisées en matière d'approvisionnement et de frais de déplacement, de repas et d'accueil.

LISTE RÉCAPITULATIVE DES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Le Comité permanent des comptes publics demande à la Société d'évaluation foncière des municipalités de faire parvenir une réponse écrite au greffier du Comité à l'égard de chacune des recommandations du Comité dans les 120 jours civils suivant le dépôt du présent rapport auprès du président de l'Assemblée législative, sauf indication contraire dans une recommandation.

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

1. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport indiquant quand et comment elle fera faire enquête en temps opportun sur les écarts importants entre le prix de vente d'une propriété et sa valeur imposable et, lorsque la situation l'exige, quand et comment elle rajustera l'évaluation foncière en conséquence. La SEFM doit fournir au Comité les renseignements les plus récents dont elle dispose sur le nombre et le pourcentage d'écarts importants entre les prix de vente et les valeurs imposables qui sont signalés, ainsi que de l'information sur les mesures qu'elle a prises.

2. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) fait le point auprès du Comité permanent des comptes publics au sujet de ses discussions avec les membres de l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO) et les autres intervenants qui ne sont pas membres de l'AMO, notamment la Ville de Toronto, afin d'obtenir régulièrement et en temps opportun de l'information complète et précise sur les permis de construction pour lesquels les travaux ont été achevés, ainsi que des rapports sur l'occupation et l'état des travaux soumis par les municipalités de l'Ontario. L'information doit comprendre ce qui suit :

- des données sur le nombre de municipalités qui fournissent dorénavant à la SEFM des renseignements complets sur les permis de construction et le nombre de municipalités qui lui soumettent des renseignements sur l'occupation et l'état des travaux; une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis d'information sur les permis de construction dans les six mois suivant l'achèvement des travaux;
- une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis de renseignements sur l'occupation et l'état des travaux dans les trois mois suivant l'octroi du permis;
- une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis l'information sur les permis de construction, l'occupation et l'état des travaux;
- une mise à jour indiquant si les municipalités communiquent l'information sous une forme normalisée et précisant le niveau de détail exigé par la SEFM.

La SEFM doit publier tous les ans sur son site Web une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui ont soumis tardivement l'information susmentionnée et une liste de celles qui n'ont pas fourni l'information.

l'extérieur des locaux. La politique de la SEFM en matière de véhicules motorisés encourage tous les membres du personnel à utiliser l'une des 218 voitures que compte son parc. Si aucune voiture du parc n'est disponible, la deuxième option consiste à effectuer une location, et la troisième, à utiliser une voiture privée. Les demandes de remboursement ont totalisé 87 000 \$ en 2010, une diminution par rapport au sommet de 174 000 \$ précédemment atteint. La SEFM a mentionné que le nombre de demandes de remboursement personnelles diminue constamment. Elle s'emploie à maintenir avec exactitude les journaux de bord des véhicules et examine des moyens d'automatiser le processus d'entrée des données.

La SEFM a dit que certains des bateaux compris dans sa flotte ont de 10 à 20 ans d'âge. Elle a ajouté que 40 000 propriétés de localisation de type GPS sur tous les bateaux, ce qui permettra de déterminer l'usage qu'on fait de ceux-ci. Si elle constate que les bateaux sont sous-utilisés, elle apportera les ajustements requis. La SEFM a mentionné que ces bateaux, généralement des embarcations de 14 à 16 pi munies de moteurs de 20 chevaux-vapeur, sont peu dispendieux et ne représentent qu'une petite composante opérationnelle du budget.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

5. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport sur le processus de surveillance qui est en place à l'heure actuelle pour s'assurer que son personnel observe réellement ses politiques révisées en matière d'approvisionnement et de frais de déplacement, de repas et d'accueil.

soumis la proposition ayant obtenu la note la plus faible. Les motifs justifiant le choix de ce fournisseur n'étaient pas consignés au dossier.

La SFFM a indiqué qu'elle a commencé à resserrer ses processus d'approvisionnement en 2008, lorsqu'elle a engagé un gestionnaire de l'approvisionnement possédant les diplômes requis. La SFFM a ensuite commencé à établir un nouveau cadre stratégique, a créé un nouveau cadre de responsabilisation et a mis en place une nouvelle délégation des pouvoirs, puis, en janvier 2010, a instauré un nouveau système de planification de l'organisme qui a permis d'automatiser un certain nombre de pratiques et de processus opérationnels.

Les gestionnaires de la SFFM ont reçu une formation relative à la nouvelle politique d'approvisionnement, qui est harmonisée à celle du gouvernement provincial et affichée sur le site Web de la Société. L'un des indicateurs de rendement clé du gestionnaire de l'approvisionnement consiste en l'obtention d'un taux de conformité de 100 %. Le SFFM estime que ces mesures ont considérablement resserré ses processus et qu'elles permettront d'éviter que des activités du genre de celles relevées par le vérificateur se reproduisent.

Depuis, la SFFM a amélioré le processus de documentation en vue de favoriser la transparence et d'harmoniser sa politique d'approvisionnement avec celle du gouvernement de l'Ontario. Lorsqu'elle engage un sous-traitant, la SFFM obtient de multiples candidatures provenant d'au moins trois agences. Le candidat retenu est choisi en fonction des compétences et du prix. En 2010, la SFFM a lancé de nouveaux appels d'offres pour tous ses marchés et a établi une nouvelle liste de fournisseurs attitrés, qui est en vigueur pour trois ans.

Frais de déplacement, de repas et d'accueil

Le vérificateur a examiné un large éventail de frais de déplacement, de repas et d'accueil et d'autres frais divers, et il a constaté un certain nombre de demandes de remboursement qui semblaient douteuses. Par exemple, il a observé que des membres du personnel ont obtenu à de nombreuses occasions un remboursement pour des frais de location d'une chambre d'hôtel à proximité de leur lieu de travail normal, ce qui contrevient à la politique de la SFFM sur le remboursement des dépenses des employés. Il a aussi mentionné que la validité du quart des demandes de remboursement pour l'utilisation d'une voiture privée n'a pas pu être vérifiée. La SFFM maintient une flotte de 12 bateaux; deux de ces bateaux n'ont pas servi du tout en 2009, et cinq ont été utilisés moins de dix jours durant l'année. Le vérificateur a notamment recommandé que la SFFM fasse preuve de plus de rigueur dans la mise en application de ses politiques en matière de déplacement, de repas et d'accueil.

La SFFM a indiqué qu'elle avait renforcé ses politiques en matière de déplacement, de repas et d'accueil et qu'elle a dépassé les exigences gouvernementales à cet égard. Elle s'est efforcée d'établir des lignes directrices à l'intention des gestionnaires pour les réunions d'affaires dans le lieu de travail et à

- fournir les données les plus récentes dont elle dispose sur le nombre moyen d'inspections par jour effectuées par les inspecteurs, et indiquer la durée actuelle du cycle d'inspection;
- préciser comment elle s'assure que les inspections effectuées sont principalement fondées sur le risque de sous-évaluation ou de démonstrable par un recours accru aux appareils informatiques portatifs, à l'imagerie satellitaire, aux enquêtes par téléphone et à d'autres mesures similaires;
- préciser les mesures qu'elle a prises pour s'assurer que les bureaux locaux procèdent à des examens de haute qualité des dossiers d'inspection.

Dépenses

Le vérificateur a mentionné que les politiques de la SBFM en matière d'acquisition de biens et de services et que ses frais de déplacement, de repas et d'accueil et ses autres frais divers étaient généralement raisonnables, mais il a ajouté que son examen des dépenses au titre des biens et des services montrait que la SBFM n'avait pas observé de bonnes pratiques opérationnelles ni ses propres politiques et procédures obligatoires. Il a aussi dit que les exigences de la SBFM concernant la passation de marchés, le traitement des paiements versés aux experts-conseils et aux sous-traitants et les évaluations effectuées par des sous-traitants étaient soit inexistantes, soit très peu efficaces.

Le président de la SBFM a indiqué que la Société avait considérablement renforcé ses politiques d'acquisition de biens et de services et qu'elle suivait l'orientation fournie par le gouvernement en matière d'approvisionnement et de frais de déplacement, de repas et d'accueil. Elle a aussi pris certaines mesures pour assurer la conformité, ce qui comprend l'offre d'une formation au personnel et l'exécution de vérifications.

Processus d'acquisition de biens et services

Le vérificateur a constaté des cas de non-observation des exigences de la SBFM concernant l'acquisition en régime de concurrence, notamment :

- l'absence de preuve indiquant que les biens et services ont été acquis selon un processus concurrentiel, comme l'exige la politique de la SBFM, et ce, pour près de la moitié des acquisitions;
- une documentation inadéquate pour plus de la moitié des acquisitions

effectuées en régime de concurrence. Par exemple, un contrat pluriannuel d'une valeur potentielle de plus de 450 000 \$ a été octroyé à un fournisseur qui avait pourtant obtenu une note nulle pour tous les critères de sélection et

Inspections fondées sur le risque

La SEFM signale les zones qui présentent un risque élevé en matière d'inspection, telles que les zones où le taux d'appels est élevé et celles où l'on trouve un parc immobilier plus âgé n'ayant pas été inspecté par la SEFM. Le SEFM cible ensuite toutes les propriétés du voisinage (au lieu d'une propriété par pâté de maisons sur trois pâtés) afin de s'assurer que tous les résidents de ce secteur sont traités de la même façon. La SEFM s'efforce également d'agir de manière équitable avec les 444 partenaires municipaux qui contribuent au financement budgétaire de la Société.

Qualité des inspections réalisées

Le vérificateur a constaté que lorsqu'une inspection donne lieu à une modification de l'évaluation foncière, deux processus distincts de contrôle de qualité sont censés être mis en branle :

- Chaque dossier d'inspection doit faire l'objet d'un examen de supervision et d'une approbation par un autre inspecteur du bureau régional.
- Une unité centrale du contrôle de la qualité examine un petit échantillon de dossiers d'inspection et procède à une nouvelle inspection des propriétés visées.

Le vérificateur a recommandé que la SEFM s'assure que les examens de supervision des dossiers d'inspection sont effectués comme il se doit et que les documents convenablement, et qu'elle inclue dans son processus d'examen quelques dossiers d'inspection qui n'ont pas donné lieu à une modification de l'évaluation foncière.

Le président de la SEFM a dit que la Société disposait d'une bonne fonction de contrôle de la qualité à l'administration centrale (le vérificateur a mentionné que les examens par la fonction centrale sont bien documentés, mais qu'il y avait des problèmes relativement aux bureaux locaux). Le président a indiqué que, comme l'a fait ressortir le vérificateur, la SEFM devait mettre en place de meilleurs contrôles relatifs au processus, améliorer les mesures de la qualité, accroître le nombre de vérifications et assurer un suivi dans les cas où le travail est mal exécuté, en se concentrant plus particulièrement sur les bureaux locaux.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

4. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport sur les progrès réalisés vers l'atteinte de la cible consistant en un cycle d'inspection de 12 ans après l'embauche de 20 inspecteurs additionnels. La SEFM doit :

environ 230 en avril 2010. Il a recommandé que la SEFM surveille et évalue régulièrement le rendement des inspecteurs et qu'elle supervise le degré de réussite de chaque bureau régional à l'égard de l'atteinte de la cible d'un cycle d'inspection de 12 ans.

La SEFM a indiqué que le taux global d'inspections par jour s'établissait à 4,1. Les taux par inspecteur peuvent varier en fonction des circonstances. Par exemple, un inspecteur travaillant dans le Nord de l'Ontario peut être amené à parcourir de plus grandes distances entre les diverses propriétés qu'un inspecteur œuvrant dans un lotissement de Toronto. La SEFM s'emploie actuellement à régler les questions liées à la répartition du travail à l'échelle de la province.

Le président de la SEFM a dit que le nombre de 320 inspecteurs en 2007 mentionné par le vérificateur comprenait quelque 50 sous-traitants auxquels on a fait appel cette année-là, avec l'approbation du conseil d'administration, afin d'améliorer le taux d'inspections. Les années suivantes, le nombre d'inspecteurs a été ramené à 270, et a continué de diminuer. Grâce à l'ajout de 20 inspecteurs à la SEFM, le nombre a été porté à 250. Au moment de la vérification, des postes d'inspecteurs étaient vacants parce que des membres du personnel avaient été réaffectés à d'autres fonctions, comme le traitement des demandes de réexamen. Le président de la SEFM indique que le conseil d'administration assume la responsabilité ultime à l'égard des questions de dotation, et qu'il lui avait semblé nécessaire de pourvoir de nouveau des postes qui avaient été supprimés.

Outre l'ajout d'inspecteurs, en 2010, la SEFM a introduit dans certains de ses bureaux l'utilisation d'appareils informatiques portatifs pour la consignation des données liées aux nouvelles constructions. Ces appareils permettent de saisir sur place l'information sur les propriétés sous forme électronique, les données étant automatiquement chargées et mises à jour dans le système central de la SEFM. Neuf autres bureaux, qui englobent environ 80 % des nouvelles constructions en Ontario, adopteront le système d'appareils portatifs en 2011. La SEFM a établi des plans détaillés relatifs aux activités d'inspection pour chacun de ses bureaux. Le fait de soumettre les inspecteurs à des exigences de rapports uniformes devrait faciliter la colligation et la surveillance de l'information sur le rendement.

Le président de la SEFM a fait mention de limites relatives aux inspections matérielles. Les personnes sont de moins en moins présentes à leur domicile durant la journée, et il est donc difficile de vérifier l'information sur l'intérieur des propriétés (par exemple, vérifier si le sous-sol d'une propriété est aménagé). La SEFM examine d'autres moyens de vérifier les caractéristiques matérielles des propriétés, comme le recours à des enquêtes par téléphone, à des questionnaires envoyés par la poste, à l'imagerie satellitaire et aux images photographiques des rues. La SEFM s'attend à ce que de telles mesures l'aident à atteindre sa cible consistant en un cycle d'inspection de 12 ans, et elles gèreraient les coûts connexes dans les limites des budgets existants. Le coût estimatif de l'embauche de 20 nouveaux inspecteurs se situe entre 1 million et 1,5 million de dollars, mais des économies seraient réalisées grâce à d'autres mesures, comme l'obtention d'information au moyen de l'imagerie satellitaire au lieu de visites sur place. Le président de la SEFM a mentionné que l'une des difficultés consistera à s'assurer que les normes sont maintenues et que l'évaluation est exacte.

propriétés inspectées. Le vérificateur a recommandé que la SFFM exige de chaque bureau régional qu'il sélectionne chaque année certaines propriétés pour une inspection en fonction du risque de sous-évaluation ou de sureévaluation, en vue de respecter son cycle d'inspection de 12 ans. Il a aussi recommandé que la SFFM maintienne des données exactes et utiles en ce qui concerne le nombre et le type d'inspections réalisées.

Le président de la SFFM a dit que le moment des enquêtes sur les ventes ainsi que l'ajout d'évaluations au rôle ont eu une incidence sur les cycles d'inspection, et que cette situation touche l'ensemble des autorités d'évaluation. Il est membre des Directeurs canadiens de l'évaluation et pour l'heure, à ce qu'il sache, aucune autorité d'évaluation n'effectue ses inspections selon un cycle fixe au Canada. En outre, il ne connaît aucune autorité d'évaluation qui soit en mesure de respecter le cycle de quatre à six ans recommandé par l'International Association of Assessing Officers. Un tel cycle d'inspection serait très dispendieux.

La Colombie-Britannique, qui compte environ 1,9 million de propriétés, a de la difficulté à tenir à jour ses données sur les propriétés. En Saskatchewan, la loi qui établissait un cycle précis d'inspection a été abrogée parce que le cycle en question ne pouvait être respecté. Le président de la SFFM a indiqué que les inspections ont pour but de s'assurer que les renseignements que détient la Société au sujet de chacune des propriétés sont exacts, et que la SFFM prend déjà des mesures visant à accroître la productivité et à accélérer le cycle d'inspection.

La forte croissance en Ontario est l'un des facteurs influant sur le cycle d'inspection, car la SFFM a mis l'accent sur la nouvelle croissance, les demandes de réexamen et les appels. La SFFM a permis que ces questions l'emportent sur le fait de cibler des propriétés particulières, ce qui aurait donné lieu à une amélioration du cycle d'inspection. À l'heure actuelle, la SFFM s'efforce d'engager du personnel additionnel et examine différents moyens pour confirmer l'information relative aux permis.

En ce qui concerne le nombre exact d'inspections de propriétés effectuées, la SFFM a expliqué qu'une inspection peut nécessiter qu'un inspecteur visite à de nombreuses reprises une même propriété, et que ces visites sont finalement comptabilisées comme des inspections distinctes. La SFFM estime que ces cas de comptabilisations multiples représentent environ 15 % du nombre total d'inspections. La SFFM a examiné la façon dont elle consigne l'information et elle s'assure maintenant que seul le nombre de propriétés inspectées est comptabilisé.

Charge de travail des inspecteurs

Le vérificateur a mentionné que, selon une ligne directrice non officielle de la SFFM, les inspecteurs doivent effectuer entre cinq et onze inspections par jour, mais il a constaté que, dans les faits (pour les bureaux visités), le nombre moyen d'inspections s'établissait à cinq et pouvait descendre jusqu'à trois. Une moyenne de cinq inspections par jour se solderait par un cycle d'inspection d'environ 18 ans. Le vérificateur a ajouté que le nombre total d'inspecteurs a atteint environ 320 en 2007, ce qui constituait un sommet, et qu'il a décliné pour s'établir à

La SEFM a dit qu'elle avait procédé à l'examen des 3 % de cas (cités par le vérificateur) pour lesquels un réexamen avait été demandé et que, à la suite de l'examen par la SEFM, environ 40 % des cas compris dans ce 3 % avaient fait l'objet d'une réduction de l'évaluation. Dans à peu près la moitié de ces cas, les réductions découlaient de données manquantes ou désuètes dans les dossiers de la SEFM; pour l'autre moitié, elles étaient attribuables à des examens additionnels ou à des ajustements au marché local. La SEFM a indiqué que le nombre de plaintes relatives à l'évaluation a considérablement diminué au fil des ans.

Le SEFM a mentionné un certain nombre d'améliorations concernant les appels et les demandes de réexamen depuis 2008, y compris des changements touchant le processus d'appel et de demande de réexamen pour les propriétaires d'immeubles d'habitation, de propriétés agricoles et de territoires forestiers sous aménagement. Auparavant, ces propriétaires devaient faire appel au plus tard le 31 mars; ils peuvent désormais en appeler d'une décision faisant suite à une demande de réexamen dans un délai de 90 jours après que la décision a été rendue. En outre, selon la SEFM, la Commission de révision de l'évaluation foncière a instauré de nouvelles règles pour l'échange des éléments de preuve avant une audience et a été soumise à certaines contraintes pour ce qui est de rajuster les valeurs. Les rajustements doivent être fondés sur les notions d'exactitude et d'équité. Le renvoi à la notion d'équité avait été retiré de *Loi sur l'évaluation foncière*, mais il a été réintroduit.

Le président de la SEFM a également indiqué que depuis 2008, dans les cas où un rajustement a été apporté pour une demande de réexamen faisant l'objet d'un appel, la Société joint à l'avis d'évaluation et à la mise à jour un document indiquant l'année de la demande de réexamen, si le rajustement a été reporté et, dans la négative, la raison pour laquelle il ne l'a pas été. La SEFM a également mis en place des politiques visant à garantir que les gestionnaires surveillent et documentent les décisions relatives aux demandes de réexamen.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

3. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) fournit au Comité permanent des comptes publics de l'information sur les résultats des examens de dossiers effectués par les gestionnaires depuis la vérification.

Inspections

Cycle d'inspection des propriétés

Le vérificateur a mentionné que la SEFM a établi en 2007 un cycle d'inspection en vertu duquel chaque propriété de la province doit être inspectée au moins une fois tous les 12 ans – un cycle plus long que celui d'autres administrations et beaucoup plus long que le cycle recommandé par l'International Association of Assessing Officers, selon lequel chaque propriété devrait être évaluée tous les quatre à six ans. Se fondant sur des données de 2009, il a dit que la SEFM n'a pas été en mesure de fournir de l'information exacte ou utile à propos du nombre de

- des données sur le nombre de municipalités qui fournissent dorénavant à la SEFM des renseignements complets sur les permis de construction et le nombre de municipalités qui lui soumettent des renseignements sur l'occupation et l'état des travaux;

- une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis d'information sur les permis de construction dans les six mois suivant l'achèvement des travaux;

- une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis de renseignements sur l'occupation et l'état des travaux dans les trois mois suivant l'octroi du permis;
- une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui n'ont pas soumis l'information sur les permis de construction, l'occupation et l'état des travaux;

- une mise à jour indiquant si les municipalités communiquent l'information sous une forme normalisée et précisant le niveau de détail exigé par la SEFM.

La SEFM doit publier tous les ans sur son site Web une liste des municipalités comptant plus de 5 000 propriétés qui ont soumis tardivement l'information susmentionnée et une liste de celles qui n'ont pas fourni l'information.

Demandes de réexamen et appels devant la Commission de révision de l'évaluation foncière

Le vérificateur a noté qu'une demande de réexamen visant un immeuble d'habitation ne peut être présentée que par le propriétaire ou son mandataire. Les demandes de réexamen des évaluations foncières sont traitées par les spécialistes de la révision des évaluations de la SEFM. Le vérificateur a mentionné que les propriétaires ont déposé environ 138 000 demandes de réexamen en 2009, ce qui représente environ 3 % du nombre total d'immeubles d'habitation.

Il a constaté que pour les années d'imposition 2006 et 2008, les dossiers d'une demande de réexamen sur quatre ne comportaient aucun document à l'appui de la décision rendue à la suite de la révision de l'évaluation, mais que la documentation figurant dans les dossiers des demandes de réexamen s'était beaucoup améliorée pour l'année d'imposition 2009. Le vérificateur a recommandé que la SEFM établisse des exigences obligatoires pour l'exécution et la consignation des travaux relatifs aux demandes de réexamen, et qu'elle demande aux gestionnaires d'examiner un échantillon des dossiers des demandes de réexamen, y compris celles qui ne donnent pas lieu à une modification de l'évaluation foncière, et de consigner leurs travaux afin de garantir la conformité aux exigences suggérées pour la révision des demandes de réexamen.

qui permette de retourner réellement et rapidement les recettes aux municipalités aiderait à faire en sorte que celles-ci consentent à une demande consistant à augmenter (de 2 % ou 3 %) les cotisations annuelles servant à financer les activités de la SEFM.

Ajout de nouvelles évaluations aux rôles d'évaluation foncière

Le président de la SEFM a indiqué que l'un des principaux domaines d'intérêt consiste en l'ajout d'évaluations pour les nouvelles constructions (ou rénovations) aux rôles d'impôts fonciers, que la SEFM ajoute habituellement quelque

20 milliards de dollars tous les ans en nouvelles évaluations foncières tous les ans, et qu'elle a ajouté un montant record de 28,4 milliards de dollars en 2010. Il a

aussi commenté l'observation du vérificateur relative au fait que, à la fin de 2009, il y avait 18 000 permis pour lesquels la Société n'avait pas inspecté les propriétés dans les trois ans prescrits par la loi. Le président a mentionné que pour presque la moitié de ces cas, les travaux visés par les permis n'avaient pas été achevés et ne pouvaient être ajoutés au rôle. Bien qu'il faille compter à l'heure actuelle un délai de 10 à 11 mois pour que les nouvelles évaluations (par exemple celles concernant les nouveaux lotissements) soient ajoutées aux rôles d'évaluation, la

SEFM s'est fixée comme cible un délai maximal de six mois suivant l'occupation. La SEFM est en mesure de procéder à une évaluation pour l'année en cours et les deux années précédentes, mais elle estime qu'il est dans l'intérêt des contribuables que l'évaluation soit à jour, pour éviter qu'ils aient à payer un impôt foncier portant sur trois ans.

Le Comité a demandé quelle était la valeur de l'impôt foncier qui n'avait pu être perçu en raison du manque d'information obtenue en temps opportun ou de l'incapacité de la SEFM d'effectuer des évaluations exactes. Le président de la SEFM a mentionné que si, de tous les cas cités par le vérificateur concernant des permis de construction, ceux pour lesquels les travaux n'étaient pas achevés étaient « totalement à risque », alors ces cas représenteraient environ 1 % du montant d'évaluation que la SEFM ajouterait annuellement au rôle d'évaluation. (Par exemple, en 2010, ce montant aurait correspondu à 1 % de 28,4 milliards de dollars, soit 284 millions.) Il a ajouté que la valeur totale du rôle d'évaluation de l'Ontario s'élevait à environ 1,7 billion de dollars.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

2. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) fait le point auprès du Comité permanent des comptes publics au sujet de ses discussions avec les membres de l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO) et les autres intervenants qui ne sont pas membres de l'AMO, y compris la Ville de Toronto, afin d'obtenir régulièrement et en temps opportun de l'information complète et précise sur les permis de construction pour lesquels les travaux ont été achevés, ainsi que des rapports sur l'occupation et l'état des travaux soumis par les municipalités de l'Ontario. L'information doit comprendre ce qui suit :

un calendrier mensuel de réception de l'information sur les permis et que, dans la plupart des cas, les 270 municipalités transmettant ces renseignements par voie électronique respectent ce calendrier. Une information de bonne qualité sur les permis de construction aide les inspecteurs à déterminer si les travaux effectués correspondent aux renseignements relatifs aux permis. La SEFM souhaiterait que l'information sur les permis comporte des renseignements précis, notamment :

- une description du type de structure construite;
- le coût de construction de la structure;
- la valeur des travaux de rénovation.

Grâce à l'information sur les demandes de permis, la SEFM peut connaître le lieu où un immeuble sera construit et prévoir sa propre charge de travail. Elle doit savoir quand s'achèvent les travaux de construction en vue de procéder à l'inspection finale. À l'heure actuelle, la SEFM utilise d'autres sources d'information, par exemple, le moment auquel l'Office de la sécurité des installations électriques approuve le système électrique d'une propriété, pour être en mesure de déterminer à quel moment les travaux visés par le permis de construction sont achevés et peuvent faire l'objet d'une inspection.

Association des municipalités de l'Ontario (AMO)

Le président de la SEFM a mentionné que la Société s'employait à élaborer un protocole d'entente (PE) avec l'AMO pour veiller à ce que les municipalités lui transmettent l'information tous les mois lorsqu'elles délivrent des permis de construction, que les travaux de construction sont achevés et que l'inspection finale a été effectuée. Il a ajouté que, dans le cadre d'un PE idéal, les municipalités accepteraient :

- d'informer la SEFM par voie électronique lorsque l'une d'elles délivre un permis de construction;
- d'informer la SEFM par voie électronique lorsque l'une d'elles délivre un permis d'occuper.

Le président de la SEFM a indiqué qu'il était difficile de convaincre toutes les municipalités de prendre part à ce système de notification. Dans certains cas, il est possible que les inspecteurs soient peu à l'aise avec la technologie et qu'ils préfèrent soumettre des rapports sur support papier, en lots, tous les six mois où une fois par année. L'information contenue dans de tels documents doit être traitée par le personnel de la SEFM chargé de l'entrée de données.

Le président de la SEFM souhaite que les représentants municipaux siégeant au conseil d'administration de la Société aident les partenaires municipaux à bien comprendre les besoins de la SEFM. Le président de la SEFM a mentionné qu'il avait eu des réunions avec le président et le directeur général de l'AMO (Pat Vanini), et qu'il espérait qu'une réunion conjointe du conseil d'administration de la SEFM et de celui de l'AMO ait lieu en mars 2011. Il croit qu'un plan de recettes

propriété et sa valeur impossible et, lorsque la situation l'exige, quand et comment elle rajustera l'évaluation foncière en conséquence. La SEFM doit fournir au Comité les renseignements les plus récents dont elle dispose sur le nombre et le pourcentage d'écarts importants entre les prix de vente et les valeurs imposables qui sont signalés, ainsi que de l'information sur les mesures qu'elle a prises.

Permis de construction et permis d'occuper

Selon le vérificateur, les municipalités fournissent à la SEFM des copies des permis de construction aux fins d'éventuelles inspections et réévaluations des propriétés. Le vérificateur a aussi indiqué que, dans de nombreux cas, la SEFM n'avait pas procédé aux inspections dans le délai obligatoire de trois ans pour la réévaluation rétroactive d'une propriété. Il a mentionné plusieurs facteurs pertinents, dont ceux-ci :

- Un seul des 33 bureaux régionaux de la Société reçoit un avis formel de la part des municipalités relevant de sa compétence pour l'informer que les travaux visés par les permis de construction sont achevés.
- Au 31 décembre 2009, près de 18 000 permis de construction résidentiels totalisant environ 5,1 milliards de dollars dataient de plus de trois ans.

Le vérificateur a recommandé que la SEFM demande à toutes les municipalités de la province de lui transmettre un avis officiel lorsque les travaux visés par les permis de construction sont achevés. Il a aussi recommandé que la SEFM inspecte et réévalue la valeur marchande de toutes ces propriétés avant l'expiration du délai prescrit par la loi pour la perception rétroactive de l'impôt foncier additionnel.

La SEFM convient du fait qu'elle doit trouver des moyens plus efficaces d'obtenir des municipalités les renseignements sur l'achèvement des travaux visés par les permis de construction, et elle a indiqué que seulement 24 municipalités lui transmettent de l'information sur l'occupation. Un permis d'occuper s'averait pertinent en ce qui concerne la construction de nouvelles habitations, car un permis de construction peut viser uniquement des travaux de rénovation. La SEFM consacre des ressources qu'elle estime considérables pour suivre les progrès relatifs aux permis de construction, dont bon nombre sont retardés ou incomplets, et elle collabore avec l'AMO pour obtenir de l'information sur les permis de construction et les permis d'occuper.

Transfert électronique des données sur les permis

L'objectif de la SEFM est de recevoir toute l'information sur les permis sous une forme normalisée et par voie électronique. Au moment des audiences, 270 municipalités transmettaient cette information par voie électronique; les municipalités chefs de file fournissaient également des renseignements sur l'occupation par voie électronique. La SEFM a indiqué qu'elle s'efforce d'établir

d'enquête sur les ventes (la SEFM attribue une cote aux zones locales pour déterminer statistiquement les prix de vente atypiques). Dans chaque zone, plus l'écart entre la valeur imposable et le prix de vente est important, plus le niveau d'enquête est élevé. La première mesure de suivi de la SEFM consistera à effectuer une inspection matérielle, à utiliser un questionnaire sur les ventes ou, dans les cas où le prix de vente est relativement proche de la valeur imposable, à procéder à une vérification sur place. Dans les cas où le prix de vente est très proche de la valeur estimative, aucune mesure de suivi ne sera prise. La SEFM s'emploie à examiner et à mettre à jour ses normes de rendement pour veiller à ce que les ventes fassent l'objet d'une enquête en temps opportun.

Le SEFM est en mesure d'obtenir dans son système un aperçu de l'état des ventes qui montre les circonstances qui existent au moment d'une vente. Par exemple, on peut se servir de la vente d'un lot sur lequel se trouve une petite maison aux fins de l'analyse des évaluations, en l'utilisant comme comparateur pour toutes les autres petites maisons du voisinage pouvant être achetées puis démolies (la valeur réelle de la vente étant celle du terrain). L'outil AboutMyProperty, qui est offert sur le site Web de la SEFM, permet aux utilisateurs de sélectionner 25 comparateurs de renseignements sur les propriétés et vise à favoriser la transparence.

Au cours de la dernière mise à jour de l'évaluation, la SEFM a analysé plus de 600 000 ventes dans plus de 130 zones de marché, et elle a constaté que le prix de vente moyen et l'évaluation à la valeur actuelle (EVA) moyenne étaient extrêmement similaires¹. Bien que la SEFM considère que le prix de vente constitue l'élément le plus probant, elle doit tenir compte des écarts relatifs aux prix de vente au moment de déterminer une valeur uniforme et déduite de façon constante pour toutes les propriétés se trouvant, par exemple, sur une rue donnée. Même lorsque les maisons sont invendables, comme ce peut être le cas dans une ville monoindustrielle où la seule usine a fermé ses portes, la SEFM procède à une estimation des valeurs imposables. Dans un tel cas, elle examinerait soigneusement les circonstances particulières relatives à la ville, utiliserait des renseignements sur les ventes tenant compte d'un événement de nature économique tel que la fermeture de l'usine, et envisagerait d'accroître le nombre d'années sur lequel portent les renseignements sur les ventes aux fins de l'évaluation.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

1. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) présente au Comité permanent des comptes publics un rapport indiquant quand et comment elle fera faire enquête en temps opportun sur les écarts importants entre le prix de vente d'une

¹ Selon la SEFM, aux fins de l'évaluation foncière, la valeur actuelle et la valeur imposable sont identiques (voir le glossaire fourni sur le site Web de la SEFM, à l'adresse http://www.mpac.ca/pages_french/property_owners/glossary_terms.asp; page consultée le 22 mars 2011).

Il a précisé que la SEFM avait fourni au vérificateur un certain nombre de cas de ventes qui avaient été identifiées à tort comme étant des ventes sur le marché public. Après avoir fait enquête sur 1 307 des 1 400 ventes mentionnées dans le rapport du vérificateur, la SEFM a confirmé que dans 25 % des cas où le prix de vente avait été inférieur à la valeur imposable, il s'était agi de ventes à un membre de la famille, de ventes à tout prix ou de ventes à un voisin attenant à la propriété. Il a fait mention du « caractère aléatoire naturel » des prix sur le marché immobilier, qui sont fonction de la motivation des acheteurs et des vendeurs, et a ajouté que lorsque le prix de vente est supérieur à la valeur imposable, cela est souvent attribuable à des travaux de construction récents ou à une modification de la propriété qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation avant la vente. Dans la plupart de ces cas, la valeur imposable aurait été rajustée après l'achèvement des travaux de construction et la réception de l'information sur l'occupation. Parfois, des améliorations ont été apportées à une propriété sans un permis de construire. La vente serait alors le seul élément déclencheur pouvant amener la SEFM à faire enquête.

L'enquête qu'a effectuée la SEFM au sujet des 1 307 propriétés n'a entraîné aucune modification de la valeur imposable pour 720 propriétés; il y a eu une réduction d'un montant médian de 14 250 \$ (environ 8 %) pour 126 évaluations, et une majoration d'un montant médian de 41 000 \$ (16 %) pour 461 évaluations. Ces résultats correspondaient à ceux de précédentes enquêtes sur les ventes de propriétés. La SEFM mesure le ratio de l'évaluation foncière au prix de vente, lequel rend compte des écarts; elle était au fait des écarts pour les 1 400 ventes signalées par le vérificateur et a admis qu'elle aurait dû les examiner en temps plus opportun.

Ratio de l'évaluation de la valeur marchande au prix de vente

La SEFM définit le ratio de l'évaluation au prix de vente comme étant le calcul du rapport entre la valeur estimative et la valeur marchande réelle d'une propriété vendue au cours d'une année de base. Plus le ratio s'approche de 1,0, plus l'évaluation est exacte. Pour les immeubles d'habitation et les propriétés agricoles, la norme internationale consiste à obtenir un ratio se situant entre 0,9 et 1,1. En 2008, le taux d'exactitude de la SEFM a été de 0,99, et le coefficient de divergence a été 7,54 % (la norme internationale est de 15 % au plus).

Validation future des ventes : inspection physique et questionnaires sur les ventes

La SEFM reçoit durant la nuit l'information sur les ventes que lui transmettent les bureaux d'enregistrement par l'entremise de Teranet. Les renseignements sont généralement actualisés dans les dix jours suivant leur réception. Pour la prochaine mise à jour de l'évaluation à l'échelle de la province en 2012, la SEFM examinera les ventes effectuées de 2009 à 2011 et, lorsque la situation l'exigera, elle mènera des enquêtes au moyen, par exemple, d'inspections matérielles et de questionnaires sur les ventes.

On a déterminé les seuls dans chaque zone de marché en se fondant sur le ratio de l'évaluation au prix de vente afin d'établir l'ordre de priorité des niveaux

Évaluation foncière des immeubles d'habitation

Le vérificateur a indiqué que la SBFM reçoit une copie de toutes les déclarations de droits de cession immobilière (et par le fait même, de l'information relative aux ventes de propriétés) inscrites par les bureaux d'enregistrement immobilier de l'Ontario. La SBFM compare les propriétés grâce à son système intégré de biens-fonds, qui consiste en une base de données complète sur les attributs des propriétés.

Il a mentionné que la SBFM estime qu'elle atteint ses objectifs si l'écart global moyen entre la valeur impossible et le prix de vente réel de tous les immeubles d'habitation d'une même zone est inférieur à 10 %. Le vérificateur a dit s'inquiéter du fait que des écarts importants puissent toujours exister en ce qui concerne les évaluations foncières individuelles parce que la SBFM ne dispose pas de données exactes et à jour provenant d'inspections récentes pour bon nombre de propriétés, et qu'en conséquence, il se peut que l'évaluation ne tienne pas compte des caractéristiques matérielles d'une propriété au moment de la vente.

Le vérificateur a examiné un échantillon de 11 500 ventes; il a comparé les prix de vente des propriétés aux valeurs marchandes estimatives et constaté que l'écart entre cette valeur et le prix de vente était de plus de 20 % pour 1 400 de ces propriétés. De ces propriétés, un peu moins de la moitié ont été vendues à un prix supérieur de plus de 20 % à la valeur impossible, et un peu plus de la moitié ont été vendues à un prix inférieur de plus de 20 % à la valeur impossible. Dans de nombreux cas, l'écart était considérable. Le vérificateur a également conclu que la SBFM n'examine pas en temps opportun les circonstances entourant la vente des maisons lorsque le prix diffère de façon importante de la valeur impossible. Le vérificateur a recommandé que la SBFM établisse formellement un seuil au-delà duquel ces écarts doivent faire l'objet d'une enquête dans un délai raisonnable et, lorsque la situation l'exige, qu'elle rajuste l'évaluation foncière de la propriété en conséquence.

La vente constitue-t-elle une vente sur le marché public?

Le président de la SBFM a convenu du fait que la Société doit faire enquête en temps plus opportun lorsqu'il y a un tel écart entre le prix de vente et la valeur impossible, et qu'elle doit alors déterminer s'il s'agit d'une vente sur le marché public. Il a mentionné que dans le cas d'une vente à tout prix ou d'une vente à un ami ou à un parent, le prix de vente de la propriété peut être inférieur à sa valeur marchande courante. Si l'information n'est pas fournie dans une déclaration de droits de cession immobilière, la SBFM doit l'obtenir en envoyant un questionnaire ou encore en visitant la propriété ou en s'entretenant avec le propriétaire.

Le président de la SEFM a dit qu'il importe de reconnaître que la valeur marchande n'est pas constituée d'un montant unique, mais d'une fourchette de valeurs. Un vendeur fixe le prix demandé pour une propriété et établit le prix minimal qu'il accepterait. Parallèlement, un acheteur potentiel fixe le prix idéal ainsi que le prix maximal qu'il consentirait à payer pour acquérir la propriété. Dans ces conditions, le prix le plus probable sur lequel s'entendront un vendeur et un acheteur consentants se situe entre le montant minimal fixé par le vendeur et le montant maximal établi par l'acheteur. Selon le président, la SEFM fixe généralement l'évaluation foncière des propriétés au milieu de cette fourchette.

Cycle des évaluations foncières

Le vérificateur a indiqué que le ministère des Finances (le Ministère) établit et supervise les politiques relatives aux évaluations foncières, tandis qu'il incombe à la SEFM de les mettre en œuvre. Le Ministère avait l'intention de mettre à jour annuellement les valeurs actuelles à compter de 2005, mais il a annulé les mises à jour annuelles pour les années d'imposition 2007 et 2008. Le gouvernement a décidé que les évaluations aux fins de l'impôt foncier se feraient selon un cycle de quatre ans à compter de l'année d'imposition 2009, et que les augmentations de l'évaluation de la valeur marchande seraient réparties sur cette période de quatre ans. Le président de la SEFM mentionne que la Société est l'une des plus importantes autorités d'évaluation au monde, qu'elle est vue comme un chef de file et un modèle à l'échelle mondiale, et que des examens indépendants ont confirmé l'exacitude des modèles qu'elle utilise pour procéder aux évaluations foncières.

Façon dont les intervenants perçoivent la SEFM

Le vérificateur et le président de la SEFM ont tous deux mentionné que, aux dires de l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO), les municipalités sont généralement satisfaites des rôles d'évaluation fournis par la Société. La SEFM a indiqué que les contribuables ont accepté les résultats des évaluations de la Société dans 97 % des cas. Selon un sondage Ipsos Reid commandé par la SEFM à la fin de 2010, près de 80 % des propriétaires qui ont communiqué avec la Société ont été satisfaits du service à la clientèle, près de 85 % des municipalités ont indiqué que leur satisfaction générale était « très bonne » ou « bonne » à l'égard des rôles d'évaluation et des fichiers de taxe d'habitation, et plus de 95 % des députés provinciaux, des représentants des conseils scolaires et des représentants des ministères provinciaux se sont dits « satisfaits » des résultats généraux de leurs interactions avec la SEFM. Le président a également mentionné que la SEFM souscrivait à toutes les recommandations du vérificateur visant l'apport d'améliorations.

Le vérificateur a constaté que les municipalités de l'Ontario ont perçu plus de 20 milliards de dollars en impôts fonciers en 2008 (14 milliards de dollars ont été destinés aux coffres des municipalités, et 6 milliards ont été perçus au nom des conseils scolaires). L'impôt foncier est calculé en multipliant la valeur marchande estimative du bien immeuble par le taux d'imposition en vigueur. (Ce taux correspond à la somme du taux d'imposition fixé par la municipalité et du taux de l'impôt scolaire établi par la province.) En 1998, le gouvernement provincial a transféré la responsabilité de l'évaluation de la valeur marchande courante des propriétés du ministère des Finances à la Société ontarienne d'évaluation foncière, rebaptisée par la suite Société d'évaluation foncière des municipalités. Le vérificateur a observé que les dépenses de la SEFM ont totalisé 185,5 millions de dollars en 2009, comparativement à 156,3 millions en 2005.

Le vérificateur a également constaté que, du point de vue de la municipalité, l'élément le plus important du rôle d'évaluation est l'évaluation de la valeur marchande totale de tous les immeubles d'habitation se trouvant sur son territoire, puisque ce chiffre est le principal facteur de détermination du taux d'imposition. Si la valeur totale des immeubles d'habitation diminue, la municipalité doit habituellement augmenter le taux d'imposition pour accroître l'impôt foncier total qu'elle a besoin de percevoir. Il a ajouté que, pour les propriétaires, c'est la répartition de la valeur marchande estimative totale entre tous les immeubles d'habitation qui constitue l'élément le plus important, parce que c'est la valeur marchande estimative accordée à leur propriété qui détermine l'impôt foncier qu'ils doivent payer.

En vertu de la *Loi de 1997 sur la Société d'évaluation foncière des municipalités* et de la *Loi sur l'évaluation foncière*, la responsabilité première de la SEFM est de préparer un rôle d'évaluation annuel pour chaque municipalité, localité et territoire non municipalisé. Le rôle d'évaluation doit comprendre la valeur actuelle du terrain et des immeubles assujettis à l'imposition, aux termes de la *Loi sur l'évaluation foncière*, cette valeur s'entend « de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance », qu'on appelle communément la « valeur marchande » de la propriété.

Le président de la SEFM a mentionné que l'exacitude de la valeur imposable d'une propriété et que l'évaluation équitable des propriétés similaires sont toutes deux essentielles à la répartition adéquate des impôts fonciers. À l'heure actuelle, la SEFM évalue plus de 4,8 millions de propriétés tous les quatre ans, dont environ 4,4 millions d'immeubles d'habitation. Au cours des années où la mise à jour de l'évaluation n'a pas lieu, elle prépare environ un million d'avis d'évaluation foncière chaque année pour, par exemple, les nouvelles habitations dans lesquelles des personnes viennent tout juste d'emménager ou les propriétés dont la valeur marchande a changé à la suite de travaux de rénovation, d'ajout ou de démolition.

PRÉAMBULE

Le vérificateur général (le vérificateur) a constaté que, parmi les dossiers qu'il a examinés, dans environ un cas sur huit, l'écart entre la valeur imposable d'une propriété en Ontario et son prix de vente était supérieur à 20 %. Il s'agissait d'une constatation clé de son rapport de vérification sur la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). Le vérificateur a mis l'accent sur les évaluations d'immuebles d'habitation réalisées par la SEFM, qui consistent en des évaluations de masse au moyen d'une analyse informatisée permettant d'estimer la valeur marchande des propriétés en fonction du prix de vente récent de propriétés comparables de la même zone de marché. Le vérificateur a admis que ce processus n'était pas une science exacte, mais il a indiqué que chaque propriétaire s'attendait à ce que la valeur imposable de sa propriété corresponde à sa valeur marchande approximative.

Remerciements

Le Comité permanent des comptes publics tient à remercier les représentants du ministère des Finances et de la Société d'évaluation foncière des municipalités de leur participation aux audiences. Il remercie également le Bureau du vérificateur général, le greffier du Comité et le personnel du Service de recherches de l'Assemblée législative pour l'assistance qu'ils lui ont prêtée durant les audiences et les délibérations sur la rédaction du rapport.

VUE D'ENSEMBLE

Objectif du vérificateur

L'objectif du vérificateur était de déterminer si la SEFM avait mis en place des systèmes et des procédures adéquats pour :

- s'assurer que les rôles d'évaluation qu'elle fournit aux municipalités sont complets et exacts, et qu'ils sont fondés sur de l'information à jour concernant chacune des propriétés;
- s'assurer que tous les frais sont engagés de façon prudente compte tenu des circonstances et qu'ils démontrent un souci d'économie et d'efficacité.

TABLE DES MATIÈRES

1	PRÉAMBULE
1	Remerciements
1	VUE D'ENSEMBLE
1	Objectif du vérificateur
2	Contexte
2	Aperçu
3	Valeur marchande
3	Cycle des évaluations foncières
	QUESTIONS SOULEVÉES DANS LE CADRE DE LA VÉRIFICATION ET DEVANT LE
4	COMITÉ
4	Évaluation foncière des immeubles d'habitation
4	La vente constitue-t-elle une vente sur le marché public?
5	Ratio de l'évaluation de la valeur marchande au prix de vente
5	Validation future des ventes : inspection physique et questionnaires
5	sur les ventes
7	Permis de construction et permis d'occuper
8	Association des municipalités de l'Ontario (AMO)
9	Ajout de nouvelles évaluations aux rôles d'évaluation foncière
10	Demandes de réexamen et appels devant la Commission de révision
10	de l'évaluation foncière
11	Inspections
11	Cycle d'inspection des propriétés
12	Charge de travail des inspecteurs
14	Qualité des inspections réalisées
15	Dépenses
15	Processus d'acquisition de biens et services
16	Frais de déplacement, de repas et d'accueil
18	LISTE RÉCAPITULATIVE DES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

COMPOSITION DU COMITÉ PERMANENT DES COMPTES PUBLICS

2^e session, 39^e législature

NORMAN W. STERLING
Président

PETER SHURMAN
Vice-président

WAYNE ARTHURS

FRANCE GELINAS

DAVID RAMSAY

DAVID ZIMMER

Trevor Day
Greffier du comité
Susan Viets
Rechercheur

LIZ SANDALS

JERRY J. OUELLETTE

ALLEN CARROLL

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

L'honorable Steve Peters
Président de l'Assemblée législative

Monsieur le président,

Le Comité permanent des comptes publics a l'honneur de présenter son rapport et de le confier à l'Assemblée.

Le président du comité,

Norman Sterling

Norman W. Sterling

Queen's Park
Mai 2011

Données de catalogage avant publication de la Bibliothèque et Archives Canada

Ontario. Assemblée législative. Comité permanent des comptes publics
Société d'évaluation foncière des municipalités (Rapport annuel 2010 du vérificateur
général de l'Ontario, section 3.08)

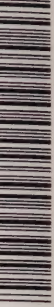
Texte en français et en anglais disposé tête-bêche.
Titre de la p. de t. additionnelle: Municipal Property Assessment Corporation (Section 3.08,
2010 Annual report of the Auditor General of Ontario)
Également disponible sur l'Internet.
ISBN 978-1-4435-6057-3

1. Ontario. Société d'évaluation foncière des municipalités—Audit. 2. Impôt—
Administration et procédure—Ontario—Évaluation. 3. Assiette de l'impôt—Ontario—
Évaluation. I. Titre. II. Titre: Municipal Property Assessment Corporation (Section 3.08,
2010 Annual report of the Auditor General of Ontario)

HJ4293.O7 O56 2011

352.4'421309713

C2011-964012-0F



2^e session, 39^e législature
60 Elizabeth II

(Rapport annuel 2010 du vérificateur général de l'Ontario, section 3.08)

SOCIÉTÉ D'ÉVALUATION FONCIÈRE DES MUNICIPALITÉS

COMITÉ PERMANENT DES COMPTES PUBLICS

Assemblée
législative
de l'Ontario



Legislative
Assembly
of Ontario